

BESCHLUSSVORLAGE V0005/21 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Amt für Soziales und Jobcenter
	Kostenstelle (UA)	4000 und 4050
	Amtsleiter/in	Einödshofer, Christine
	Telefon	3 05-16 20
	Telefax	3 05-16 29
	E-Mail	sozialamt@ingolstadt.de
Datum	28.12.2020	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	21.01.2021	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	10.02.2021	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 31.07.2020, Stellungnahme Verwaltung
(Referent: Herr Scheuer)

Antrag:

Die Verwaltung wird damit beauftragt, unverzüglich nach in Kraft treten der Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz und Mietspiegelverordnung), einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Ingolstadt zu erstellen.

gez.

Isfried Fischer
Vertreter des Referenten

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 100.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2022	Euro: 100.000 €
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Ausgangssituation

Derzeit gibt es für die Stadt Ingolstadt keinen Mietspiegel, weder einfach noch qualifiziert. Mit Schreiben vom 31.07.2020 hat die SPD-Stadtratsfraktion die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB für die Stadt Ingolstadt beantragt.

Nach § 558d Abs. 1 BGB handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt ist. Zur Frage, wann ein Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen genügt und damit als qualifizierter Mietspiegel gelten kann, hat sich bisher keine gefestigte Rechtsprechung herausgebildet. Auch die Datenerhebung

stieß bisher in der Praxis auf Schwierigkeiten. Insbesondere war bei Befragungen zum Mietspiegel häufig ein sehr geringer Rücklauf und ein selektives Antwortverhalten der befragten Mieter und Vermieter zu beobachten.

Aktuelle Reform des Mietspiegelrechts

Die Bundesregierung hat daher am 16. Dezember 2020 unter Federführung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat den

- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz, MsRG)¹, sowie
- eine Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung Mietspiegeln und zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung, MsV)²

beschlossen.

Mit der Reform strebt die Bundesregierung an, dass qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Städte, insbesondere für Städte mittlerer Größe und für Großstädte, erstellt werden. Der Entwurf sieht dazu ein Bündel an Maßnahmen vor, um die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel und ihre Bedeutung zu stärken und um zu gewährleisten, dass qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst realitätsgetreu und differenziert abbilden und mit vertretbarem Aufwand erstellt werden können.

Dazu sollen klare Regelungen zu Auskunftspflichten für Mieter und Vermieter eingeführt werden, die Nutzung vorhandener Datensätze für die Mietspiegelerstellung (z.B. aus dem Melderegister sowie zu den Grundstückseigentümern) erleichtert werden und die anzuwendenden wissenschaftlichen Grundsätze durch die Mietspiegelverordnung konkretisiert werden. Es wird vermutet, dass Mietspiegel, die den Anforderungen der Verordnung entsprechen, nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurden. Gleichzeitig soll der Bindungszeitraum für Mietspiegel verlängert werden, so dass Mietspiegel nur noch alle drei Jahre angepasst werden müssen und sich die Frist zur Neuerstellung auf fünf Jahre verlängert. Dadurch sinken Aufwand und Kosten für die Erstellung von Mietspiegeln.

Auf Anregung der kommunalen Spitzenverbände wurde außerdem eine Regelung aufgenommen, wonach die bei der Erstellung der Mietspiegel erhobenen Daten auch für die Erstellung von Übersichten über die Angemessenheit von Aufwendungen für eine Unterkunft im SGB II und SGB XII auszugweise genutzt werden können.

Das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren zur Mietspiegelreform hat bereits begonnen. Der Bundesrat wird sich voraussichtlich am 12. Februar 2021 mit den Entwürfen befassen. Mit einem Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens ist aus heutiger Sicht bis Mitte des Jahres 2021 zu rechnen. Mietspiegelreformgesetz und Mietspiegelverordnung sollen am 1. Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Quartals und damit wohl frühestens zum 01. Juli 2022 in Kraft treten. Dieses zeitlich gestufte Inkrafttreten soll es den Ländern ermöglichen, die für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde zu bestimmen und andere erforderliche Anpassungen, etwa im Meldewesen, vorzunehmen.

¹ [1] BR-Drucksache 22/21 <https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2021/0001-0100/22-21.pdf>

² BR-Drucksache 766/20 https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2020/0701-0800/766-20.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Vorschlag der Verwaltung

Da mit diesen neuen Regelungen klare Vorgaben für die anzuwendenden Datengrundlagen und gleichzeitig die Grundlage für Auskunftsansprüche geschaffen werden, möchte die Verwaltung für die erstmalige Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Ingolstadt diese Regelungen abwarten, um dann einen rechtlich unumstrittenen Mietspiegel erstellen zu können. Ein Nebeneffekt ist dabei auch, dass durch die klaren Vorgaben zu den Datengrundlagen die Kosten für die Erstellung eines solchen Mietspiegels sinken.

Die Kosten für die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach neuem Recht werden von der Bundesregierung auf 100.000 Euro geschätzt. Durch die Verlängerung des Bindungszeitraumes und der Frist für die zwingende Neuerstellung von künftig fünf statt bisher vier Jahren, verringert sich der durchschnittliche jährliche Aufwand für einen qualifizierten Mietspiegel auf 20.000 Euro.

Zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht in erster Linie in der Erstellungsphase des Mietspiegels.

Ein „Vollzug“ des veröffentlichten Mietspiegels durch die Verwaltung ist nicht erforderlich – der Mietspiegel erlangt Bedeutung im Rahmen zivilrechtlicher Mietverträge bei der Begründung von Mieterhöhungsverlangen durch den Vermieter und der Prüfung der Mieterhöhung durch den Mieter. Soweit hier keine einvernehmliche Einigung möglich ist, erfolgt die Klärung zwischen den Mietparteien vor den Zivilgerichten.

Soll der städtische Personalaufwand für die Erstellung des Mietspiegels minimiert werden, so kann die Erstellung des Mietspiegels auch an einen externen Dienstleister vergeben werden, wie dies z.T. in vergleichbar großen Städten in der Vergangenheit erfolgt ist (z.B. Stadt Regensburg). Die nach künftigem Recht zur Erstellung der Mietspiegel vorgesehenen Auskunftspflichten von Eigentümern, Vermietern und Mietern bestehen auch gegenüber den von einer Stadt mit der Erstellung Beauftragten (Art. 238 EGBGB-E § 1 Abs. 3).

